



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/4413 Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/11 Mjåtveit

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo i sak 21/4413, datert 06.03.2023, vert teke til følge.

Vedtak av 18.01.2023 med saknr. 015/23 vert gjort om. Nytt vedtak i saka skal vere det same som det administrative vedtaket av 12.07.2022:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av mur i nabogrense.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense avslått.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av vegtrasé, fasade, auking i BYA/BRA og endra farge på bustad godkjent.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

APM vedtak – 18.01.2023 med saknr. 015/23

Tiltak: Oppføring av mur

Søknadstype: Dispensasjon og tiltak

Eigedom: Gbnr 322/11

Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS med styrets leiar Helge Henanger og dagleg leiar Knut Henanger

Synfaring: APM har vore på synfaring før møtet den 07.12.2022

Klagar: Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46 v/Thomas Kvalheim

Saka gjeld klage på vedtak av 18.01.2023 fatta av utval for areal, plan og miljø.

Vedtaket av 18.01.2023 har følgjande ordlyd:

«APM- 015/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m² meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomte får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danne ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danne eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingsiltak, jf pbl sin § 11-10. Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.»

Historikk

Det var gitt avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit den 12.07.2022.

Vedtaket av 12.07.2022 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av mur i nabogrense.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense avslått.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av vegtrasé, fasade, auking i BYA/BRA og endra farge på bustad godkjent.»

Avslaget vart påklaga av tiltakshavar og handsama i APM møte den 07.12.2022 med synfaring før møtet tok til:

«Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46. Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m2 meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomte får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10. Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 148/22 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m² meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomte får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danne ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danne eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingsiltak, jf pbl sin § 11-10. Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.»

Påstand om inhabilitet for utvalsleiar, Anne Grete Eide, i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 07.12.2022 for vedtak med saknr. 148/22, datert 07.12.2022, om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit, vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 18.01.2023, der følgjande vedtak vart fatta:

«APM- 006/23 Vedtak:

APM meiner at Anne Grethe Eide-Ap er ugild og viser til at ho er med i same styret som tiltakshavar.»

Klage frå tiltakshavar, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i same møte den 18.01.2023. Alver kommune sitt vedtak datert 12.07.2022 vart ikkje oppretthalden og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune handsama klagen og fatta følgjande vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø 18.01.2023:

Handsaming:

Grunna dagens vedtak i sak 006/23 om habilitet vart sak 148/22, 07.12.2022 sett opp på nytt. Settenestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Framlegg sett fram i møtet 07.12.2022 vert oppretthalde.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

APM- 015/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m² meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomte får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10. Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.»

Vedtaket 015/23, datert 18.01.2023, står i saksframlegget med tittelen «Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over vedtak av 18.01.2023 fatta av utval for areal, plan og miljø.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 18.01.2023 er sendt ut den 15.02.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 06.03.2023. Tilsvaret er rettidig mottatt.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Oversikt

Oversikt over planstatus, dispensasjon, uttale frå annan styresmakt samt kart/foto vert å finne i tidlegare saksframlegg til APM møte den 18.01.2023.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Klage på usaklig, grove feil og uriktig behandling av vedtak:
Som hjemmelshaver av gbnr 322/46 finner vi saksgangen, saksbehandlingen og vedtaket uriktig og på feil grunnlag. Vi er også av den oppfatning av at APM har behandlet dispensasjonssøknaden sett i fra ett ståsted.

Videre finner vi usikkerheter og feil i vilkår som er gitt for vedtaket.

APM skriver i vedtaket *-Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.*

Vi finner dette uriktig og feil da parallelt med byggesøknad og oppføring av enebolig på eiendom 322/111 er hjemmelshaver av 322/46 i en søknadsprosess med omregulering av fritidsbolig til enebolig. En lang mur, i forskjellige høyder, i kupert terreng utført i betong, naturstein og til dels med kledning anser vi som en forringelse av vår eiendom. Muren fremstår og vil fremstå som et overheng mot eiendom 322/46. I tillegg antar vi at muren er pålagt samme retningslinjer og krav hva gjelder rekkverk. APM skriver ikke noe om rekkverk eller annen avslutning på muren. Heller er det ikke nevnt noe om kvaliteter på mur med lengde 16 meter.

APM skriver i vedtaket- *Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.*

Vi er uenige og finner feil i begrunnelsene, vi ser heller ikke hvor APM henter nødvendige fakta ifra. Under befaring var ikke utvalget på eiendommen 322/46. Vi klarer heller ikke se hvor fjellknausen det refereres til er.

Vi er overrasket og finner det bekymringsverdig at utvalget ikke har lest eller satt seg inn i søknadsprosessen og saksgangen. Utvalget skriver følgende:

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen.

I dette tilfellet trekker APM naboeiendommen og den godkjente garasjen på eiendom 322/109 inn i saksgangen. Det refereres her til garasjen på naboeiendommen, dens kledning og farger. Vi er av den oppfatning av at utvalget ikke har lest eller satt seg inn i saken. Dermed er de overbevist over at garasjen i dette tilfellet tilhører tiltakshaver.

Det vises også til at ved å kle muren i samme farge vil det bli en helhet. Her antar vi at det må hentes inn avtaler/tinglysninger fra nabo til valg av farge og fremtidige fargevalg. Vi finner det urimelig at APM skal velge farge på eiendom 322/109 sin garasje.

I tillegg til lite innsikt i saken, byggesøknad, eierforhold med mer er vi også undrende til hvordan APM ser for seg vedlikehold av betongmur som skal klees med kledning i en valgt farge mtp. tilkomst.

Utvalget legger også vekt på følgende:

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Vi klarer heller ikke å finne disse argumentene rett. Dersom muren etableres på grensen, vil vegetasjon og annet være på 322/46. Vi finner det urimelig at vi må la vegetasjon gro i den del av tomten for å skjerme de ulemper muren vil utgjøre. Det er også urovekkende med antagelser som «sannsynligvis» og at muren «knapt» blir synlig i fra sentrale deler av naboeiendommen. Vi er av den oppfatning at muren er meget synlig og uten tvil vil fremstå som ruvende og dominerende. Vi har forståelse for at APM ikke er opptatt av estetikk, men vi finner ikke noen beregninger eller dokumenter som støtter opp under deres antagelser.

Det står også at snitthøyde på mur vil være 1,4 meter. Vi klarer ikke lese dette ut ifra tilsendte tegninger eller søknader hvordan denne muren skal se ut. Vi klarer heller ikke lese hvordan muren skal sikres, da mtp. eksempelvis rekkverk. Et rekkverk vil gjøre opplevelsen av et overheng betydelig høyere. Slik vi ser det vil da snitthøyden bli godt over 2 meter.

Videre leser vi vedtaket med begrunnelse:

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m2 meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomta får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden

Denne begrunnelsen finner vi urimelig og uriktig. Slik vi leser søknaden er eiendommen på helle 1500m2, med en utnyttelsesgrad på beskjedne 12,4 %. Vi undres da på hvilke behov det er for ytterligere 65m2 for mer «nyttbart areal» og bedre uteareal. Dersom APM mener at eiendommen er for liten eller bygget er plassert feil skulle vi gjerne sett dette begrunnet.

Oppsummering:

Som hjemmelshaver av eiendom 322/46 er vi i dag i en søknadsprosess ifb. med omregulering og riving av eksisterende fritidsbolig til enebolig. En eventuell mur vil komme tett på boligen. Den mest solrike delen av tomten vil bli forringet og muren vil ligge som en skygge over det beste området.

I tillegg vil det bli direkte innsyn ned på det beste uteområdet og rekreasjonsområdet på eiendommen. Det vil også bli direkte innsyn i boligen fra uteområdet til 322/111.

Vi finner dette svært uheldig, da med store ulemper.

På bakgrunn av eksisterende og nye opplysninger anmoder vi om at vedtaket blir omgjort og allerede oppsatte murer fjernes. Vi ber om en grundig gjennomgang av søknaden, dispensasjonssøknaden og saksgangen.

Vi ber også om at det tilrettelegges med jordskråning som tidligere omsøkt i tiltaket. Samtidig ønsker vi å sette lys på delingssak på samme eiendom utført av samme utvalg APM. Viser til delingssak gbnr 322/111 med deres referanse 22/3672-2313080»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Svar gjeld klage til uttale på løyve til oppføring av mur i grense gbnr. 322/46. Klagen frå Boligutvikling Vest AS framstår som usakleg med mangel på respekt for arbeidet som komiteen APM gjer. Me vel å kommentere dei punkta som er relevant i saka.

- Både administrasjon og komiteen konkluderer med at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt som følgje av oppført mur . Klager er ueinig med dette. Muren ligg vendt mot nord og gir ingen påverknad av solforhold på eigedom 322/46. Så lenge sola fortsett kjem opp i aust og går med i vest vil det aldri bli danna skygge inn på denne eigedommen.
- Boligutvikling Vest AS klager på innsyn frå eigedom 322/111. Slik området er vil være i framtida vil det alltid vere innsyn mellom dei ulike eigedomane i området. Ein jordskråning vil etter vårt skjønn ikkje endra noko på dette.
- APM skriv i vedtaket «*når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå naboeigedomen.*» Klager finner det urimeleg at dei må la vegetasjonen gro i den del av tomten for å skjerme dei ulemper muren vil utgjera viss mur blir etablert i grense. Muren er IKKJE etablert i grense med tanke på moglegheit for å etablere vegetasjon på eigen tomt (322/111). Slik muren framstår er det ikkje behov for å dekke denne til med vegetasjon. Det er også vald «flettverksgjerde» på toppen av gråsteinsmur.
- Når det gjeld kravet at betongmur skal verta kledd i kledning med brun farge er dette skrive av tiltakshavar i klage på avslag om dispensasjon for oppføringa av mur i grense. Dette er eit tiltak som verken krev avtale/tinglysingar frå nabo,

verken til val av farge eller framtidige fargeval. Det er heller ikkje slik som klager skriv at APM skal velje farge på kledning på mur eller eigedomen 322/109 sin garasje. Garasje var oppført før APM hadde sin synfaring.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at klagar kjem med nye opplysningar som er relevant i saka. Tiltakshavar opplever ei sakleg og grundig handsaming av APM. Komiteen har i sitt vedtak knytt til vilkår som gjer at både betongmur og gråsteinsmur blir ein del av heilskapen i området.

Muren er oppført og ferdigattest er gjeve 08.03.23. Eigedomen 322/111 var overført til ny eigar 16.03.23.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og til vurderinga gjeve i saksframlegg til APM møte den 18.01.2023 og legg denne til grunn.

Vurdering i klageomgangen

Klaga omhandlar i hovudsak påstand om usakleg, grove feil og uriktig sakshandsaming i vedtaket av 18.01.2023 med saknr. 015/23 om dispensasjon og løyve til oppføring av 16 meter mur i nabogrensa. Vedtaket frå APM snudde kommunedirektøren sitt avslag til dispensasjon og løyve.

Det er APM som skal svare ut klagen på deira eige vedtak av 18.01.2023 med saknr. 015/23. Kommunedirektøren står på si tidlegare vurdering om at det skal gis avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa

Det vert presisert at gjeve den del av ferdigattest av 08.03.2023, som gjelder den 16 meter muren i nabogrensa, er gjeve uavhengig av klageomgangen. Klagen skal vurderast på sjølvstendig grunnlag utan at gjeve ferdigattest for muren er eit moment i klagesaken. Dersom utfallet av klageomgangen vert at det ikkje blir gitt dispensasjon og løyve til oppføring av mur, så kan ferdigattesten for mur trekkast tilbake då ferdigattesten er utstedt på uriktig grunnlag.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klage skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

- Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidareendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
 11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost